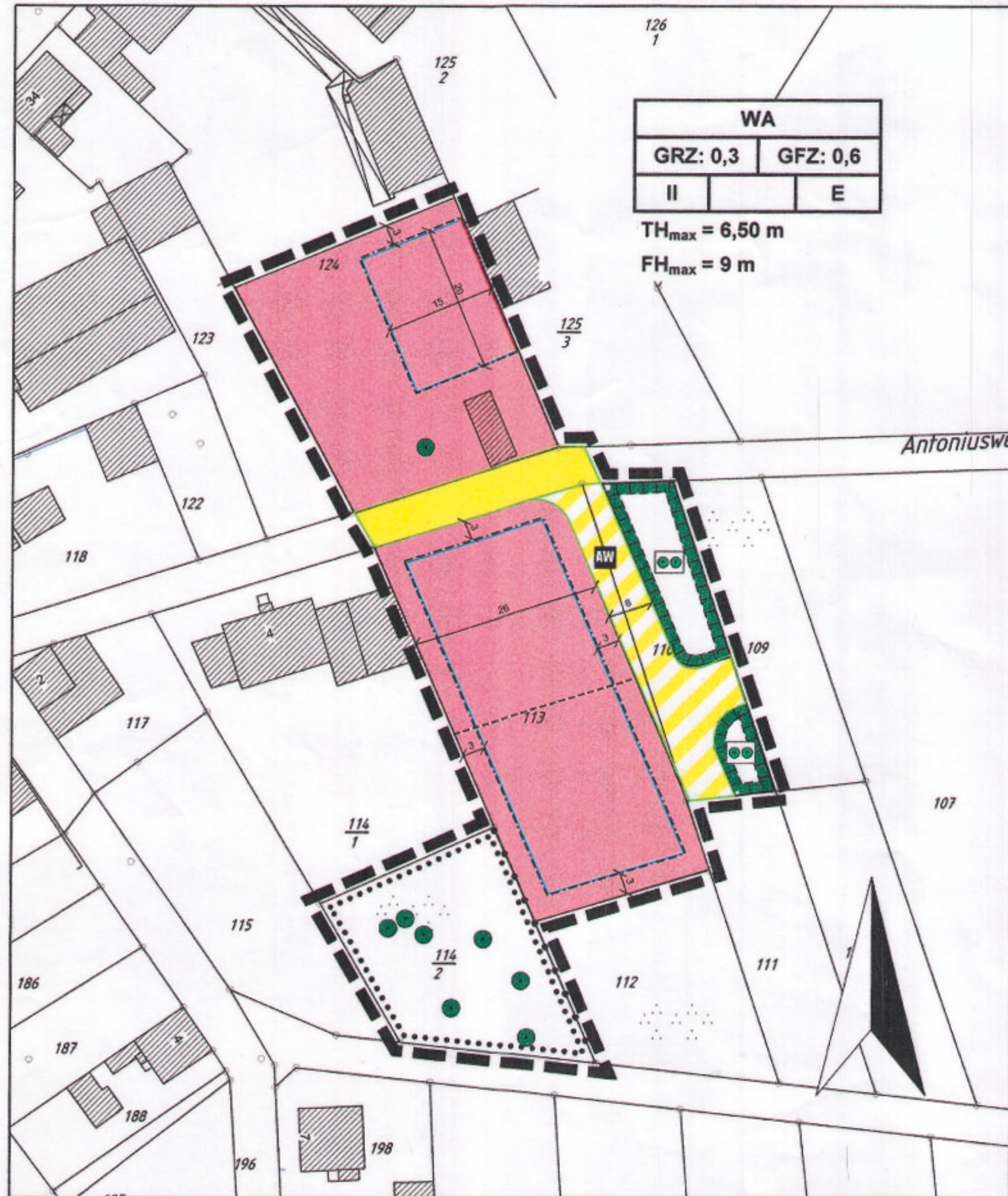


# Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „Antoniusweg“



## I. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
**Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)  
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

## II. Zeichenerklärung:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	Flurstücksnummer

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
<b>TH<sub>max</sub></b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenwand - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes
<b>FH<sub>max</sub></b>	Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)

	Baulinie
	Baugrenze
<b>E</b>	Einzelhausbebauung

#### Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>AW</b>	Hier: Anliegerweg
	Straßenbegrenzungslinie

## Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.2
	Hier Entwicklungsziel: Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubbäume 1. und 2. Ordnung
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
	Erhalt von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Nach § 9(1)2 BauGB: Ist eine Baulinie festgesetzt, gilt insoweit eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise, dass Grenzbebauung zulässig ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
  - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungsziels (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen durchzuführen; je 25m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
  - Je angefangener 600m<sup>2</sup> ist auf den Grundstücksflächen ein großkroniger Laubbaum, alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  - Nadelgehölze sind zugunsten von heimischen Gehölzen zu entfernen.
  - An der Westseite von Flst. 113 ist eine durchgängige Laubgehölzhecke zu pflanzen
  - Im Bereich des Anliegerweges ist je laufender 10m ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationaler Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
  - Bei Dacheindeckungen ist die Verwendung von Faserzementplatten und die Verwendung zementfarbener Materialien untersagt. Zulässig sind ausschließlich harte, nicht glänzende, kleinmaßstäbliche Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot).
  - Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern, ausgenommen sind Sheddächer und Tonnendächer. Die Dachneigung beträgt 12-45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carpools) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie auf in der Grundfläche untergeordneten Gebäudeteilen sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächern zulässig. Diese Dächer können dauerhaft begrünt werden. Als untergeordnet in diesem Sinne gilt: Verhältnis der Flachdachbereiche zur Gesamtgrundfläche des Gebäudes max. 1:3.

- Die Einzellänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) und Dacheinschnitten darf 3 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge darf 2/3 der Länge je Dachfläche nicht überschreiten.
- Dachaufbauten sind nur in Form von Spitz-, Giebel- oder Schleppgauben zulässig.

### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Die Höhe der Einfriedungen beträgt straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Im Übrigen sind Einfriedungen allgemein bis 1,50 m Höhe zulässig. Stützmauern dürfen die Höhe von Einfriedungen nicht überschreiten.
- Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:
  - geschlossene Laubstrauchhecken,
  - naturlässige Holzzäune,
  - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
  - Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 1 m. Konifereneinfriedungen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite, die Abstände der Mauerzwischenräume betragen höchstens 2,50 m. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbleis die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Bei der Grundstücksbepflanzung sind zu mindestens 75 % einheimische, standortgerechte Gehölze (zur Artenauswahl vgl. landschaftspflegerischen Planungsbeitrag) oder bewährte Obstsorten zu verwenden. Fassadenflächen der Nebengebäude sind zu mind. 25% zu begrünen.
- Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

### IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

## IV. Grundstücksteilungen

In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

## V. Nachrichtliche Übernahme:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Obertiefenbach.

Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.

## VI. Hinweis:

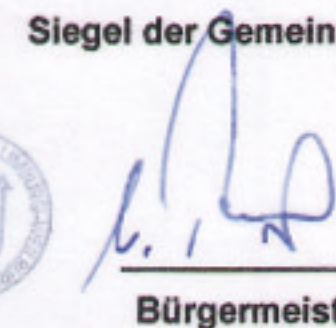
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

## VII. Verfahrensvermerke

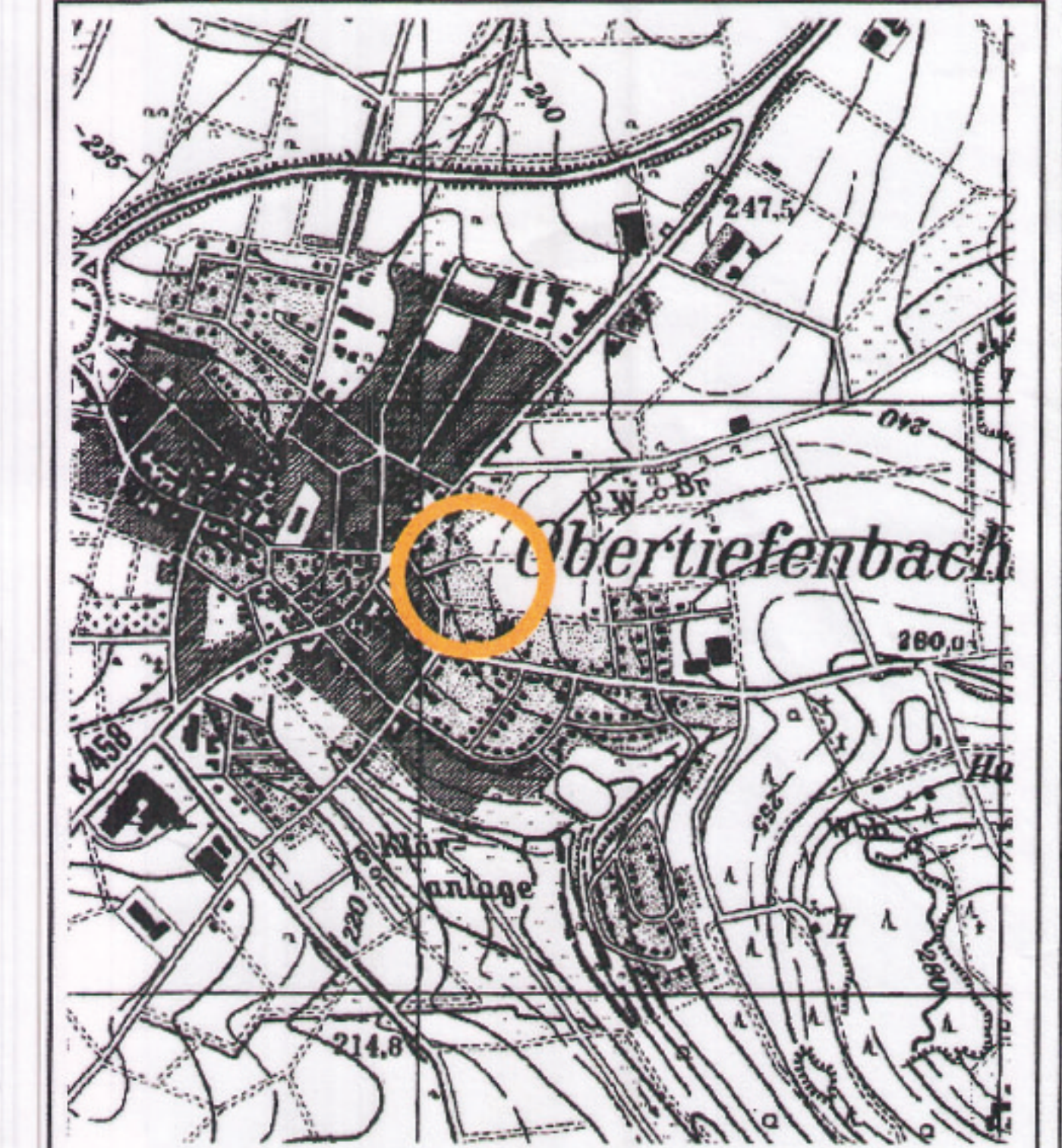
1. Ortsübliche Bekanntmachung	19.03.2004
2. Entwurfsoffenlage	29.03.2004 - 16.04.2004
3. Satzungsbeschluss	26.04.2004
4. Inkrafttreten	30.04.2004

Beselich, den 28.05.2004

Siegel der Gemeinde

  
Bürgermeister

## Übersichtskarte im Maßstab 1:10.000



Datum: 04/2004 ztl. überarb.: Bearbeiter: H. Christophel Vermessung: digit. erstellt: J. Benavides In: PolyGIS 7.6 Plangröße (in cm): 107x53 Maßstab: 1:500	
Gemeinde Beselich, Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „Antoniusweg“	
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden - Leihgestern Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: HCHRIS@702@t-ol.com	